

สรุปมาตรการสนับสนุนการซื้อขาย อสังหาริมทรัพย์ ปีที่ 2

ประกอบด้วย

- มาตรการการลดค่าธรรมเนียมการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม ตามมติคณะรัฐมนตรี 2 ธันวาคม 2551 และ 17 มีนาคม 2552
- ประกาศกระทรวงมหาดไทย ออกตามมาตรการการลดค่าธรรมเนียมการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม ตามมติคณะรัฐมนตรี ฉบับลงวันที่ 26 มีนาคม 2552 (รวม 4 ฉบับ)
- พระราชกฤษฎีกาออกตามความในประมวลรัษฎากร ว่าด้วยการลดอัตรารัษฎากร (ฉบับที่ 488) พ.ศ. 2552 (ลดอัตราภาษีธุรกิจเฉพาะ ตามมาตรการสนับสนุนการซื้อขายอสังหาริมทรัพย์)

โดย

ชัยชาญ สิริวัชรธรรม

ผู้เชี่ยวชาญเฉพาะด้านการทะเบียนที่ดิน

สำนักมาตรฐานการทะเบียนที่ดิน

มิถุนายน 2552

สรุปมาตรการสนับสนุนการซื้อขายอสังหาริมทรัพย์
ตามมติคณะรัฐมนตรี 2 ธันวาคม 2551 และ 17 มีนาคม 2552 (ชุดใหม่ ปีที่ 2)

นายชัยชาญ สิริพิตรธรรม
ผู้เชี่ยวชาญเฉพาะด้านการทะเบียนที่ดิน
สำนักมาตรฐานการทะเบียนที่ดิน

เจตนารมณ์ของการลด

ค่าธรรมเนียมจดทะเบียน

ตามมาตรการ

“เพื่อขยายระยะเวลาการสนับสนุนการซื้อขายอสังหาริมทรัพย์
ต่อจากมติคณะรัฐมนตรี 2 มีนาคม 2551 และ 22 เมษายน 2551
ออกไปอีก 1 ปี”

ฉะนั้น การลดค่าธรรมเนียมการโอนและจำนองจะต้องเป็นไป
เพื่อประโยชน์ในการสนับสนุนการซื้อขายอสังหาริมทรัพย์
ตามเจตนารมณ์เดิม หากมิใช่เพื่อประโยชน์ในการสนับสนุน
การซื้อขายตามมาตรการแล้ว ย่อมไม่ได้สิทธิลดค่าธรรมเนียม
ตามมาตรการนี้

1. หลักเกณฑ์ อัตราการลดค่าธรรมเนียมตามมาตรการ

(1) ค่าธรรมเนียมการโอน (ซื้อขายอสังหาริมทรัพย์)

ค่าธรรมเนียมปกติ	ค่าธรรมเนียมตามมาตรการ
2% ของราคาประเมินทุนทรัพย์	0.01% ของราคาประเมินทุนทรัพย์

(2) ค่าธรรมเนียมการจำนอง (เกี่ยวเนื่องจากการซื้อขายตามมาตรการเท่านั้น)

ค่าธรรมเนียมปกติ	ค่าธรรมเนียมตามมาตรการ
1% ของราคาจำนอง	0.01% ของราคาจำนอง

2. หลักเกณฑ์เกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ตามมาตรการ

ประเภทอสังหาริมทรัพย์	หลักเกณฑ์
(1) <u>กรณีอสังหาริมทรัพย์ที่ได้รับอนุญาต จัดสรรที่ดิน ตามกฎหมายว่าด้วยการจัดสรร ที่ดิน</u> (กรณีจัดสรร)	1. ต้องเป็นที่ดิน, อาคาร (ประเภทบ้านเดี่ยว บ้านแฝด บ้านแถว และอาคารพาณิชย์) หรือ อาคารพร้อมที่ดินตาม กฎหมายว่าด้วยการจัดสรรที่ดิน หรือจัดสรรที่ดินโดยทาง ราชการหรือองค์การของรัฐบาลที่มีอำนาจหน้าที่จัดสรรที่ดิน

ประเภทอสังหาริมทรัพย์	หลักเกณฑ์
ได้ลดทั้งการโอน (ซื้อขาย) และการ จำนอง	ตามกฎหมาย (เหมือนหลักเกณฑ์เดิม ตามมติ ครม. 4 มีนาคม 2551 และประกาศกระทรวงมหาดไทย ลงวันที่ 24 มีนาคม 2551) 2. ใช้บังคับการจดทะเบียนฯ ตั้งแต่วันที่ 29 มีนาคม 2552 – 28 มีนาคม 2553 (ประกาศกระทรวงมหาดไทย เรื่อง การเรียกเก็บค่าธรรมเนียมจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมตามประมวลกฎหมายที่ดิน กรณีอสังหาริมทรัพย์ที่ได้รับอนุญาตจัดสรรที่ดินตามกฎหมายว่าด้วยการจัดสรรที่ดินตามหลักเกณฑ์ที่คณะรัฐมนตรีกำหนด ลงวันที่ 26 มีนาคม 2552 เป็นการขยายระยะเวลาตามประกาศกระทรวงมหาดไทย ลงวันที่ 24 มีนาคม 2551 ซึ่งใช้บังคับตั้งแต่วันที่ 29 มีนาคม 2551 ถึง 28 มีนาคม 2552 ออกไปอีก 1 ปี โดยใช้หลักเกณฑ์เดิม)
(2) <u>กรณีอสังหาริมทรัพย์ที่เป็นอาคารที่อยู่อาศัย</u> (กรณีอาคารอยู่อาศัยที่ไม่ใช่จัดสรร) ได้ลดทั้งการโอน (ซื้อขาย) และการ จำนอง	1. ต้องเป็นอาคารที่อยู่อาศัย (ประเภทบ้านเดี่ยว บ้านแฝด บ้านแถวและอาคารพาณิชย์) หรือ อาคารดังกล่าวพร้อมที่ดิน ซึ่งมีเนื้อที่ไม่เกิน 1 ไร่ และไม่ใช้ที่ดินจัดสรรตามกฎหมายจัดสรรที่ดินหรือจัดสรรที่ดินโดยทางราชการ หรือองค์การของรัฐบาลที่มีอำนาจหน้าที่จัดสรรที่ดินตามกฎหมาย (เหมือนหลักเกณฑ์เดิมตามมติ ครม. 22 เมษายน 2551 และประกาศกระทรวงมหาดไทย ลงวันที่ 30 เมษายน 2551) 2. ใช้บังคับการจดทะเบียนฯ ตั้งแต่วันที่ 29 มีนาคม 2552 ถึง 28 มีนาคม 2553 (ประกาศกระทรวงมหาดไทย เรื่อง การเรียกเก็บค่าธรรมเนียมจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมตามประมวลกฎหมายที่ดิน กรณีอสังหาริมทรัพย์ที่เป็นอาคารที่อยู่อาศัยตามหลักเกณฑ์ที่คณะรัฐมนตรีกำหนด ลงวันที่ 26 มีนาคม 2552 เป็นการขยายระยะเวลาตามประกาศกระทรวงมหาดไทย ลงวันที่ 30 เมษายน 2551 ซึ่งใช้บังคับตั้งแต่วันที่ 3 พฤษภาคม 2551 ถึง 28 มีนาคม 2552 ออกไปอีก 1 ปี โดยใช้หลักเกณฑ์เดิม)

ประเภทอสังหาริมทรัพย์	หลักเกณฑ์
(3) <u>กรณีอสังหาริมทรัพย์ประเภทอาคารสำนักงาน</u> (กรณีอาคารสำนักงาน) - ได้ลดเฉพาะการโอน (ซื้อขาย) - การจำนองไม่ได้ลด	1. ต้องเป็นอาคารสำนักงาน หรืออาคารสำนักงานพร้อมที่ดินที่ได้รับใบอนุญาตให้ก่อสร้างหรือใบแจ้งการก่อสร้างเป็นอาคารสำนักงานตามกฎหมายว่าด้วยควบคุมอาคาร (ที่ดินไม่จำกัดเนื้อที่) (เหมือนหลักเกณฑ์เดิมตามมติ ครม. 4 มีนาคม 2551 และประกาศกระทรวงมหาดไทย ลงวันที่ 24 มีนาคม 2551) 2. ใช้บังคับการจดทะเบียนฯ ตั้งแต่วันที่ 29 มีนาคม 2552 ถึง 28 มีนาคม 2553 (ตามประกาศกระทรวงมหาดไทย เรื่อง การเรียกเก็บค่าธรรมเนียมจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมตามประมวลกฎหมายที่ดิน กรณีอสังหาริมทรัพย์ประเภทอาคารสำนักงานตามหลักเกณฑ์ที่คณะรัฐมนตรีกำหนด ลงวันที่ 26 มีนาคม 2552 เป็นการขยายระยะเวลาตามประกาศกระทรวงมหาดไทย ลงวันที่ 24 มีนาคม 2551 ซึ่งใช้บังคับตั้งแต่วันที่ 29 มีนาคม 2551 ถึง 28 มีนาคม 2552 ออกไปอีก 1 ปี โดยใช้หลักเกณฑ์เดิม)
(4) <u>กรณีห้องชุดตามกฎหมายว่าด้วยอาคารชุด</u> (ห้องชุด) ได้ลดทั้งการโอน (ซื้อขาย) และการจำนอง	1. ต้องเป็นห้องชุดตามพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 (เหมือนหลักเกณฑ์เดิม) - ห้องชุดทั้งหมดในอาคารชุดซึ่งจดทะเบียนอาคารชุดตามกฎหมายว่าด้วยอาคารชุด (คือกรณีโอนขายห้องชุดทั้งหมดในอาคารชุด (ขายยกอาคาร) ที่จดทะเบียนเป็นอาคารชุดแล้ว โดยยังไม่มีจดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุด) - ห้องชุด ซึ่งจดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุดแล้ว (คือการโอนขายห้องชุดเป็นห้อง ๆ) 2. ใช้บังคับการจดทะเบียนฯ ตั้งแต่วันที่ 29 มีนาคม 2552 ถึง 28 มีนาคม 2553 (ตามประกาศกระทรวงมหาดไทย เรื่อง การเรียกเก็บค่าธรรมเนียมจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมตามกฎหมายว่าด้วยอาคารชุดกรณีห้องชุดตามหลักเกณฑ์ที่คณะรัฐมนตรี

ประเภทอสังหาริมทรัพย์	หลักเกณฑ์
	กำหนด ลงวันที่ 26 มีนาคม 2552 เป็นการขยายระยะเวลาตามประกาศกระทรวงมหาดไทย ลงวันที่ 24 มีนาคม 2551 ซึ่งใช้บังคับตั้งแต่วันที่ 29 มีนาคม 2551 ถึง 28 มีนาคม 2552 ออกไปอีก 1 ปี โดยใช้หลักเกณฑ์เดิม)

3. ข้อเปรียบเทียบในการได้สิทธิประโยชน์ที่ได้รับแต่ละประเภทอสังหาริมทรัพย์ตามมาตรการ

3.1 การโอน (หมายถึง การขาย,ขายทอดตลาด,ขายตามคำสั่งศาล,ขายเฉพาะส่วน,กรรมสิทธิ์รวม (มีค่าตอบแทน))

- ลดค่าธรรมเนียมจาก “อัตราร้อยละ 2” เหลือ “อัตราร้อยละ 0.01”

เรื่อง	กรณีจัดสรร	กรณีอาคารที่อยู่อาศัยซึ่งไม่ได้จัดสรร	อาคารสำนักงาน	ห้องชุด
1. เป็นการขายหลังประกาศกระทรวงมหาดไทยใช้บังคับแล้ว และอยู่ในระยะเวลาบังคับใช้ของประกาศ จึงจะได้สิทธิลดค่าธรรมเนียม	ใช่	ใช่	ใช่	ใช่
2. ขายเฉพาะที่ดินเปล่า	ได้	ไม่ได้	ไม่ได้	ไม่ได้
3. ขายเฉพาะอาคาร (ประเภท บ้านเดี่ยว, บ้านแฝด, บ้านแถว และ อาคารพาณิชย์)	ได้	ได้	ขายเฉพาะอาคารสำนักงานได้	ไม่เกี่ยว
4. ขายอาคาร (ประเภทบ้านเดี่ยว, บ้านแฝด, บ้านแถว และอาคารพาณิชย์) พร้อมทั้งที่ดินแปลงที่เป็นที่ตั้งอาคาร	อาคาร – ได้ ที่ดิน – ได้ ทั้งหมด	อาคาร – ได้ ที่ดิน – ได้ (แต่เนื้อที่ที่ได้ลดค่าธรรมเนียมไม่เกิน 1 ไร่ ส่วนที่เกิน 1 ไร่ เก็บอัตราร้อยละ 2 ตามปกติ)	ต้องเป็นอาคารสำนักงานหรืออาคารสำนักงานพร้อมที่ดิน (โดยที่ดินแปลงที่ตั้งอาคารสำนักงานจะได้ลดทั้งหมดไม่จำกัดเนื้อที่)	ไม่เกี่ยว
5. ได้สิทธิทั้งกรณีขายอาคาร/ห้องชุดใหม่และเก่า	ได้	ได้	ได้	ได้

เรื่อง	กรณีจัดสรร	กรณีอาคารที่อยู่อาศัยซึ่งไม่ได้จัดสรร	อาคารสำนักงาน	ห้องชุด
6. กรณีตอนซื้อที่ดินจัดสรรเปล่า แล้วปลูกอาคารเอง จะขายที่ดินพร้อมบ้าน	ที่ดินจัดสรรได้ลดตามกรณีนี้	อาคารได้ลดตามกรณีนี้	ถ้าเป็นอาคารสำนักงานได้กรณีนี้	ไม่เกี่ยว
7. กรณีที่ดินจัดสรร แล้วนำมาแบ่งแยกจากแปลงจัดสรรอีกแปลง	แปลงคง (จัดสรร) ได้ลดตามกรณีนี้	แปลงแยกหากขายพร้อมอาคารจะได้ลดตามกรณีนี้ (ขายเฉพาะที่ดินเปล่าไม่ได้ลด)	ไม่เกี่ยว	ไม่เกี่ยว
8. กรณีขายที่ดินจัดสรรแปลงที่เป็นสาธารณูปโภคให้แก่ผู้รับโอนใบอนุญาต	ได้	ไม่เกี่ยว	ไม่เกี่ยว	ไม่เกี่ยว
9. กรณีเป็นที่ดินที่จัดสรรตามกฎหมายเก่า (ปว. 286)	ได้	ไม่เกี่ยว	ไม่เกี่ยว	ไม่เกี่ยว
10. กรณีที่ดินซึ่งแบ่งจำหน่ายก่อน ปว. 286 ใช้บังคับ แต่ยื่นแบบรายงานและหลักฐานการจัดสรรที่ดินตามข้อ 32 แห่ง ปว.286	ไม่ได้ (ถือว่าไม่ใช่ที่ดินที่ได้รับอนุญาตให้ทำการจัดสรรที่ดินจากคณะกรรมการฯ จัดสรร)	หากขายพร้อมอาคารตามหลักเกณฑ์จะได้ลดตามกรณีนี้ (ขายเฉพาะที่ดินเปล่าไม่ได้ลด)	หากขายพร้อมอาคารสำนักงานตามหลักเกณฑ์จะได้ลดตามกรณีนี้	ไม่เกี่ยว
11.. ขายเฉพาะส่วน หรือกรรมสิทธิ์รวม (มีค่าตอบแทน)	ได้	ได้	ได้	ได้เฉพาะห้องชุดที่จดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุดแล้ว

เรื่อง	กรณีจัดสรร	กรณีอาคารที่อยู่อาศัยซึ่งไม่ได้จัดสรร	อาคารสำนักงาน	ห้องชุด
12. ขายฝาก โอนชำระหนี้ โอนชำระหนี้จำนอง ให้ รับมรดก	ไม่ได้	ไม่ได้	ไม่ได้	ไม่ได้
13. ขายห้องชุดทั้งหมดในอาคารชุดซึ่งจดทะเบียนอาคารชุดแล้ว	ไม่เกี่ยว	ไม่เกี่ยว	ไม่เกี่ยว	ได้
14. ขายห้องชุดในอาคารชุดที่จดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุดแล้ว	ไม่เกี่ยว	ไม่เกี่ยว	ไม่เกี่ยว	ได้
15. ขายอาคารสำนักงาน หรืออาคารสำนักงานพร้อมที่ดินที่ได้รับใบอนุญาตให้ก่อสร้างหรือไปรับแจ้งการก่อสร้างเป็นอาคารสำนักงานตามกฎหมายว่าด้วยควบคุมอาคาร	ไม่เกี่ยว	ไม่เกี่ยว	ได้	ไม่เกี่ยว
16. ขายอาคารสำนักงานกิ่งที่פקอาศัยหรืออาคารดังกล่าวพร้อมที่ดิน (อาคารสำนักงานที่จะได้รับสิทธิจะต้องเป็นอาคารประเภทอาคารสำนักงานอย่างเดียวทั้งอาคาร)	ไม่ได้ (ถ้าเป็นที่ดินจัดสรรได้เฉพาะที่ดิน)	ไม่ได้ (ทั้งอาคารและที่ดิน)	ไม่ได้ (ทั้งอาคารและที่ดิน)	ไม่ได้ (ทั้งอาคารและที่ดิน)
17. ผู้ขาย เป็น บุคคลธรรมดาหรือนิติบุคคล ผู้ซื้อ เป็น บุคคลธรรมดาหรือนิติบุคคล	ได้	ได้	ได้	ได้

3.2 การจำนอง (หมายถึง จำนอง, เงินจำนอง, จำนองลำดับต่อมา, ได้ถอนแล้วจำนองใหม่)

- ลดค่าธรรมเนียมจาก “อัตราร้อยละ 1” เหลือ “อัตราร้อยละ 0.01”

(หมายเหตุ การจำนองที่จะได้สิทธิลดค่าธรรมเนียมจะต้องเป็นการจำนองสืบเนื่องมาจากการซื้อขายอสังหาริมทรัพย์ตามมาตรการสนับสนุนการซื้อขายอสังหาริมทรัพย์นี้เท่านั้น กล่าวคือ การซื้อขายดังกล่าวต้องเป็นการซื้อขายที่ได้สิทธิการลดค่าธรรมเนียมและจดทะเบียนหลังมาตรการนี้ใช้บังคับแล้ว การจำนองต่อมาจึงจะได้สิทธิตามมาด้วย แต่หากตอนซื้อขายไม่ได้สิทธิการลดค่าธรรมเนียม การจำนองต่อมาย่อมไม่ได้สิทธิลดค่าธรรมเนียมเช่นกัน)

เรื่อง	กรณีจัดสรร	กรณีอาคาร ที่อยู่อาศัยซึ่ง ไม่ได้จัดสรร	อาคาร สำนักงาน (จ้างไม่ได้ สิทธิ)	ห้องชุด
1. จ้างที่ดินเปล่า	ได้	ไม่ได้	ไม่ได้	ไม่ได้
2. จ้างเฉพาะอาคาร (บ้านเดี่ยว, บ้านแฝด,บ้านแถว และอาคารพาณิชย์)	ได้ทั้งหมด	ได้ทั้งหมด	ไม่ได้	ไม่เกี่ยว
3. จ้างอาคาร (บ้านเดี่ยว, บ้านแฝด,บ้านแถว และอาคาร พาณิชย์) พร้อมที่ดินแปลงที่เป็น ที่ตั้งอาคาร (เป็นการจ้างอาคารพร้อมที่ดิน ซึ่งได้มาโดยการซื้อขายหลัง มาตรการมีผลใช้บังคับแล้ว)	ได้ (ได้ทั้งจำนวน เงินจ้าง ทั้งหมด แม้จะ เป็นกรณีซื้อ ที่ดินจัดสรร เปล่าแล้วปลูก สร้างบ้านเอง ก็ตาม)	ได้ (ได้เฉพาะส่วน อาคารและที่ดินไม่ เกิน 1 ไร่ ส่วน ที่ดินที่เกิน 1 ไร่ เก็บอัตราร้อยละ 1 ตามปกติ โดยใช้ วิธีเฉลี่ยทุนทรัพย์ โดยเทียบบัญชี ไตรยางค์ คูสูตร คำนวณหน้า 11 ข้อ 4.1 หรือตาม หลักฐานเฉลี่ยหนี้ (แล้วแต่กรณี))	ไม่ได้ (มติ กรม. ไม่ให้สิทธิลด ค่าธรรมเนียม เรื่องจ้าง อาคาร สำนักงาน)	ไม่เกี่ยว (หากเป็นการ จ้างห้อง ชุด ซึ่งได้มา โดยการซื้อ ห้องชุดตาม มาตรการ ย่อมได้ลด ค่าธรรมเนียม ทั้งจำนวน)
4. จ้างอาคาร (บ้านเดี่ยว, บ้านแฝด,บ้านแถว และอาคาร พาณิชย์) พร้อมที่ดินหลายแปลง (ทั้งกรณีที่ดินอยู่ติดต่อกันเป็นผืน เดียวกันหรือไม่ติดต่อกัน) แต่ อาคารนั้นตั้งอยู่บนที่ดินเพียงบาง แปลง (เป็นการจ้างอาคารพร้อม ที่ดินซึ่งได้มาโดยการซื้อขายหลัง มาตรการมีผลใช้บังคับแล้ว)	ได้ (หากเป็นการ จ้างที่ดิน จัดสรรซึ่งซื้อ มาหลัง มาตรการใช้ บังคับแล้วทุก แปลง ได้สิทธิ ทั้งจำนวนเงิน	ได้ (ได้เฉพาะส่วน อาคารและที่ดิน แปลงที่ตั้งอาคาร (เนื้อที่รวมกันไม่ เกิน 1 ไร่) เท่านั้น ส่วนแปลงที่ไม่ใช่ ที่ตั้งอาคาร และ ส่วนของแปลงที่	ไม่ได้	ไม่เกี่ยว

เรื่อง	กรณีจัดสรร	กรณีอาคาร ที่อยู่อาศัยซึ่ง ไม่ได้จัดสรร	อาคาร สำนักงาน (จ้างไม่ได้ สิทธิ)	ห้องชุด
	จ้างทั้งหมด แม้จะเป็นที่ดิน เปล่าซึ่งไม่ใช่ ที่ตั้งอาคาร แต่ หากบางแปลง ไม่อยู่ใน หลักเกณฑ์ (เช่น ซ้อมา ก่อนมาตรการ หรือรับให้มา) ย่อมไม่อยู่ใน ข่ายได้รับลด ค่าธรรมเนียม เฉพาะแปลงนั้น จะต้องเรียกเก็บ ค่าธรรมเนียม ส่วนที่ไม่ได้ รับการลด ตาม ปกติ โดยใช้วิธี เฉลี่ยทุนทรัพย์ คูดูตรคำนวณ หน้า 11 ข้อ 4.2 โดยอนุโลม หรือ ตามหลักฐาน เฉลี่ยหนี้ (แล้วแต่กรณี))	เป็นที่ตั้งอาคารที่ มีเนื้อที่เกินกว่า 1 ไร่ ให้เก็บอัตรา ร้อยละ 1 ตามปกติ โดยใช้วิธีเฉลี่ย ทุนทรัพย์ โดย เทียบบัญชี ไตรยางค์ คูดูตร คำนวณหน้า 11 ข้อ 4.2 หรือตาม หลักฐานเฉลี่ยหนี้ (แล้วแต่กรณี))		

เรื่อง	กรณีจัดสรร	กรณีอาคาร ที่อยู่อาศัยซึ่ง ไม่ได้จัดสรร	อาคาร สำนักงาน (จ้างไม่ได้ สิทธิ)	ห้องชุด
5. การจ้างไม่ได้สิทธิทั้งกรณี จ้างบ้าน/ห้องชุดใหม่และเก่า (แต่ต้องเป็นการจ้างสืบเนื่อง จากการซื้อขายหลังจากมาตรการ มีผลใช้บังคับแล้ว)	ได้	ได้	ไม่ได้	ได้
6. การจ้างไม่ได้จำเป็นต้องจ้าง วันเดียวกันกับวันซื้อ อสังหาริมทรัพย์ (แต่ต้องเป็นการ จ้างที่เกี่ยวข้องกับการซื้อขาย และเป็นการซื้อขายหลังจาก มาตรการมีผลใช้บังคับแล้ว)	ได้	ได้	ไม่ได้	ได้
7. จำนวนเงินจ้างที่ได้รับสิทธิ ลดค่าธรรมเนียมจ้าง	ได้ทั้งจำนวน ทั้งหมด	ได้แต่ไม่ทั้งหมด (ได้เฉพาะส่วน อาคารหรืออาคาร และที่ดินไม่เกิน 1 ไร่)	ไม่ได้	ได้ทั้งจำนวน
8. จ้างห้องชุดทั้งหมดในอาคาร ชุดซึ่งจดทะเบียนอาคารชุดแล้ว	ไม่เกี่ยว	ไม่เกี่ยว	ไม่เกี่ยว	ได้
9. จ้างห้องชุดในอาคารชุดที่จด ทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุดแล้ว	ไม่เกี่ยว	ไม่เกี่ยว	ไม่เกี่ยว	ได้
10. โอนสิทธิการรับจ้าง	ไม่ได้	ไม่ได้	ไม่ได้	ไม่ได้
11. <u>ซื้อ</u> ก่อนมาตรการ (ประกาศ กระทรวงมหาดไทย ฉบับเดิม ลงวันที่ 24 มีนาคม 2551 และ 30 เมษายน 2551 แล้วแต่กรณี) มีผลใช้ บังคับ แล้วนำมาจ้างภายหลัง ประกาศมีผลใช้บังคับ	ไม่ได้	ไม่ได้	ไม่ได้	ไม่ได้

เรื่อง	กรณีจัดสรร	กรณีอาคาร ที่อยู่อาศัยซึ่ง ไม่ได้จัดสรร	อาคาร สำนักงาน (จ้างไม่ได้ สิทธิ)	ห้องชุด
12. <u>รับให้หรือรับมรดกมาไม่ว่าก่อน หรือหลังมาตรการมีผลใช้บังคับ</u> แล้วนำมาจ้าง	ไม่ได้	ไม่ได้	ไม่ได้	ไม่ได้
13. จ้างอาคารสำนักงาน หรือ อาคารสำนักงานพร้อมที่ดิน	ไม่ได้ (ถ้าเป็นที่ดิน จัดสรรได้ เฉพาะที่ดิน)	ไม่ได้ (ทั้งอาคารและ ที่ดิน)	ไม่ได้ (ทั้งอาคาร สำนักงานและ ที่ดิน)	ไม่ได้
14. - ผู้จ้างเป็นบุคคลธรรมดา หรือนิติบุคคล - ผู้รับจ้างเป็นบุคคลธรรมดา หรือนิติบุคคล	ได้	ได้	ไม่ได้	ได้

3.3 ภาษีอากร กรณีการซื้อขายอสังหาริมทรัพย์ประเภทต่าง ๆ

เรื่อง	กรณีจัดสรร+ห้องชุด+ อาคารสำนักงาน	กรณีอาคารที่อยู่ อาศัยที่ไม่ได้ จัดสรร	กรณีอื่น ๆ นอกมาตรการ	หมายเหตุ
1. ภาษีหัก ณ ที่จ่าย	ปกติ	ปกติ	ปกติ	เหมือนกัน
2. ภาษีธุรกิจเฉพาะ ** (ลดจาก “อัตราร้อยละ 3.3” เหลือ “อัตราร้อยละ 0.11” รวมภาษีท้องถิ่น) (หมายเหตุ เฉพาะกรณีที่ ต้องเสียภาษีธุรกิจเฉพาะ)	ลดเหลือร้อยละ 0.11 ทั้งจำนวนทั้งหมด	ลดเหลือร้อยละ 0.11 ทั้งจำนวน ทั้งหมด (ลดทั้งส่วนที่ได้ลด ค่าธรรมเนียมและ ส่วนที่เสียปกติ)	ลดทั้งหมด	เหมือนกัน (ภาษีธุรกิจเฉพาะ กฎหมายลดให้ทุกกรณี การจดทะเบียนโอนที่ อยู่ในหลักเกณฑ์ที่ต้อง เสียภาษีธุรกิจเฉพาะ)
3. อากร (หมายเหตุ หากเสียภาษี ธุรกิจเฉพาะ ยกเว้น ไม่ต้องเสียอากรอีก)	ปกติ	ปกติ	ปกติ	เหมือนกัน

หมายเหตุ ** 1. เป็นการลดอัตราภาษีธุรกิจเฉพาะตามพระราชกฤษฎีกาออกตามความในประมวลรัษฎากร ว่าด้วยการลดอัตรารัษฎากร (ฉบับที่ 488) พ.ศ. 2552 ประกาศราชกิจจานุเบกษา เล่ม 126 ตอนที่ 31 ก ลงวันที่ 18 พฤษภาคม 2552 ซึ่งมีผลใช้บังคับย้อนไปตั้งแต่วันที่ 29 มีนาคม 2552 โดยใช้สำหรับการจดทะเบียนสิทธิ และนิติกรรมเกี่ยวกับการโอนอสังหาริมทรัพย์ทุกชนิดที่อยู่ในความหมายของคำว่า “ขาย” ตามความใน มาตรา 91/1(4) แห่งประมวลรัษฎากร ที่ได้กระทำตั้งแต่วันที่ 29 มีนาคม 2552 ถึงวันที่ 28 มีนาคม 2553

2. แม้การโอนอสังหาริมทรัพย์นั้นจะไม่อยู่ภายใต้มาตรการสนับสนุนการซื้อขาย อสังหาริมทรัพย์ ก็ได้รับการลดภาษีธุรกิจเฉพาะ

3. มาตรา 91/1(4) แห่งประมวลรัษฎากร “ขาย” หมายความว่ารวมถึง สัญญาจะขาย ขายฝาก แลกเปลี่ยน ให้ ให้เช่าซื้อ หรือจำหน่าย จ่ายโอนไม่ว่าจะมีประโยชน์ตอบแทนหรือไม่

4. สูตรคำนวณเก็บค่าธรรมเนียมจ่านอง กรณี อาคารที่อยู่อาศัยซึ่งไม่ได้จัดสรรที่ดิน

4.1 กรณีจ่านองอาคารที่อยู่อาศัยพร้อมที่ดินแปลงเดียว ซึ่งมีเนื้อที่ทั้งหมดเกิน 1 ไร่

$$\text{จำนวนทุนทรัพย์จ่านองที่ได้รับลด} = \frac{(\text{จำนวนเงินจ่านองทั้งหมด}) \times (\text{ราคาประเมินบ้าน} + \text{ที่ดิน 1 ไร่})}{(\text{ราคาประเมินบ้าน} + \text{ที่ดินทั้งหมด})}$$

(เหลืออัตราร้อยละ 0.01)

4.2 กรณีจ่านองอาคารที่อยู่อาศัยพร้อมที่ดินหลายแปลง (ทั้งกรณีที่ดินอยู่ติดต่อกันเป็นผืนเดียวกัน หรือไม่ติดต่อกัน) แต่อาคารนั้นตั้งอยู่บนที่ดินเพียงบางแปลง

$$\begin{aligned} \text{จำนวนทุนทรัพย์จ่านองที่ได้รับลดค่าธรรมเนียม} &= \\ &= \frac{(\text{จำนวนเงินจ่านองทั้งหมด}) \times (\text{ราคาประเมินบ้าน} + \text{ที่ดินเฉพาะแปลงที่ตั้งอาคาร (เนื้อที่รวมไม่เกินหนึ่งไร่)})}{(\text{ราคาประเมินบ้าน} + \text{ที่ดินทั้งหมด})} \end{aligned}$$

5. กฎหมาย – ระเบียบ

5.1 กฎกระทรวง ฉบับที่ 47 (พ.ศ. 2541)ฯ ข้อ 2 (7) (ฎ)

5.2 พระราชกฤษฎีกาออกตามความในประมวลรัษฎากร ว่าด้วยการลดอัตรารัษฎากร (ฉบับที่ 488) พ.ศ. 2552 (กรณีภาษีธุรกิจเฉพาะ)

5.3 ประกาศกระทรวงมหาดไทย เรื่อง การเรียกเก็บค่าธรรมเนียมการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม ตามประมวลกฎหมายที่ดิน กรณีอสังหาริมทรัพย์ที่ได้รับอนุญาตจัดสรรที่ดินตามกฎหมายว่าด้วยการจัดสรร ตามหลักเกณฑ์ที่คณะรัฐมนตรีกำหนด ลงวันที่ 26 มีนาคม 2552

5.4 ประกาศกระทรวงมหาดไทย เรื่อง การเรียกเก็บค่าธรรมเนียมการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม ตามประมวลกฎหมายที่ดิน กรณีอสังหาริมทรัพย์ที่เป็นอาคารที่อยู่อาศัยตามหลักเกณฑ์ที่คณะรัฐมนตรีกำหนด ลงวันที่ 26 มีนาคม 2552

5.5 ประกาศกระทรวงมหาดไทย เรื่อง การเรียกเก็บค่าธรรมเนียมการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม ตามประมวลกฎหมายที่ดิน กรณีอสังหาริมทรัพย์ประเภทอาคารสำนักงาน ตามหลักเกณฑ์ที่คณะรัฐมนตรี กำหนด ลงวันที่ 26 มีนาคม 2552

5.6 ประกาศกระทรวงมหาดไทย เรื่อง การเรียกเก็บค่าธรรมเนียมการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม ตามกฎหมายว่าด้วยอาคารชุด กรณีห้องชุด ตามหลักเกณฑ์ที่คณะรัฐมนตรีกำหนด ลงวันที่ 26 มีนาคม 2552

5.7 หนังสือกรมที่ดิน ด่วนที่สุด ที่ มท 0515/ว 13229 ลงวันที่ 19 พฤษภาคม 2552

5.8 หนังสือกรมที่ดิน ด่วนที่สุด ที่ มท 0515/ว 8292 ลงวันที่ 26 มีนาคม 2552

5.9 หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท 0515/ว 6582 ลงวันที่ 10 มีนาคม 2552

5.10 หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท 0515/ว 5239 ลงวันที่ 25 กุมภาพันธ์ 2552

5.11 หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท 0515/ว 16666 ลงวันที่ 26 มิถุนายน 2551

5.12 หนังสือกรมที่ดิน ด่วนที่สุด ที่ มท 0515/ว 11887 ลงวันที่ 7 พฤษภาคม 2551

5.13 หนังสือกรมที่ดิน ด่วนที่สุด ที่ มท 0515/ว 8684 ลงวันที่ 31 มีนาคม 2551
